

## Die Gemeinde als Flächenmanager

Was ist Flächenmanagement? Auf kommunaler Ebene sind darunter unserer Auffassung nach alle Aktivitäten einer Gemeinde zu verstehen, die auf eine langfristig geplante Nutzung der vorhandenen und auch der in absehbarer Zeit frei werdenden Flächenpotenziale (Baulücken, Brachflächen und ungenutzte Gebäude oder Wohnungen) ausgerichtet sind und die eine Innenentwicklung vor der Außenentwicklung beabsichtigen. Wie kann eine Gemeinde, wie können die Gemeindeverantwortlichen, allen voran der Bürgermeister oder die Bürgermeisterin den Dorfkern stärken und Flächenmanagement betreiben? Wie können Flächen aktiviert werden und wie können die Planungen zur Nutzung dieser Potenziale umgesetzt werden? Wie und wann bindet man Bürger ein? Welche liegenschaftspolitischen Möglichkeiten hat die Gemeinde, d. h. in welchem Umfang kann sie Grundstücke erwerben, entwickeln und gegebenenfalls wieder verkaufen?

Im Rahmen der Bauleitplanung, bestehend aus Flächennutzungsplan und Bebauungsplänen, macht die Gemeinde Vorgaben, die einen Handlungsrahmen für Private darstellen. Eine wichtige Aufgabe ist beispielsweise die Festlegung im Flächennutzungsplan, wo sich Bauerwartungsland befindet und wo nicht gebaut werden darf. Weniger Einfluss hat eine Gemeinde jedoch auf leer stehende Gebäude, Brachflächen oder Baulücken, die sich in Privateigentum befinden. Eine im Idealfall mit allen Bürgern abgestimmte Planung für Flächen- und Gebäudepotenziale voranzutreiben, das Gespräch mit Eigentümern zu suchen und gegebenenfalls auch Investoren für Objekte zu finden, sind dabei die größten Herausforderungen für die Gemeinden.

Hierfür gibt es keinen Königsweg. Erste entscheidende Voraussetzung für das Flächenmanagement ist die Bereitschaft, sich der Thematik in Zeiten abnehmender Bevölkerung und eines tiefgreifenden und umfassenden globalen Wandels (mit schnellen Veränderungen in Wirtschaft, Umwelt und Gesellschaft) auf der kommunalen Ebene zu stellen. Da es große Unterschiede zwischen den Problemstellungen und den Standortfaktoren von Gemeinden gibt, müssen Lösungsansätze auch von der jeweiligen Gemeinde gefunden werden. Will man in Zukunft die sich zuspitzende Konkurrenz zwischen Gemeinden um Einwohner, Gewerbetreibende und Einrichtungen der Daseinsvorsorge eindämmen, sind jedoch auch gemeindeübergreifendes Flächenmanagement und damit auch Kooperationen von Gemeinden erforderlich. Die Beispiele dieser Broschüre zeigen Aspekte eines kommunalen Flächenmanagements und damit des Umgangs mit dem Thema „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ von drei Gemeinden, nämlich Hüttisheim (Alb-Donau-Kreis), Illmensee (Landkreis Sigmaringen) und Ertingen (Landkreis Biberach).